

ACCOLAY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document arrêté par délibération du conseil municipal le :







SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	19
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	25
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	30



DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de l'ancienne commune d'ACCOLAY (89) dorénavant intégrée à la commune de DEUX-RIVIERES.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- À des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.



ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-26.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. 111-27.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

Extrait de l'article R*151-21 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.



Extrait de l'article L152-3 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du CU :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE 6. RAPPELS

- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures à usage agricole, est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et à la délibération prise par le conseil municipal disponible en mairie.
- Les éléments remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

En vertu de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié sont soumis à déclaration préalable. La déclaration préalable devra garantir l'application de la réglementation suivante :

- Éléments constitutifs de la trame verte :
 - Les éléments doivent être globalement préservés.
 - Dans les endroits impactés par les éléments de trame verte et bleue repérés au plan de zonage, les constructions et les installations éventuellement permises par le présent règlement ne pourront être autorisées qu'à condition de préserver les fonctions des corridors et leurs abords immédiats.
- Bâtis et éléments ponctuels (portails, fontaine, lavoir, structure) :
 - La destruction de l'élément est interdite.
 - Il pourra faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais son aspect extérieur d'origine devra être préservé.
- Bâtiment remarquable (église) :
 - La destruction du bâtiment est interdite.
 - Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment, notamment ses façades, soit préservé.



- En cas de destruction par un sinistre, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment est autorisée.
- Zones humides :
 - Les zones humides repérées doivent être préservées.
 - Toute construction est interdite.

ARTICLE 7. DEFINITIONS

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Annexes

Est considérée comme une construction annexe un bâtiment de volume et d'emprise limités, contigu (s'il n'en constitue pas le prolongement par une communication interne) ou non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci. Une annexe est non habitable et se présente en général sous la forme d'un garage, d'une cabane de jardin, d'une piscine... L'architecture doit être en cohérence avec le bâtiment principal. Il n'est pas fixé de surface maximum, cette question est traitée éventuellement au sein des articles 9.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences



mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeuble), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.



Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8. COMMENT APPLIQUER LA REGLEMENTATION DES ARTICLES ?

Article 6

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles indiquées dans le règlement. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Article 7

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles indiquées dans le règlement. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.

Article 8

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de la construction annexe.

Article 9

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Article 10

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquée dans le règlement, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 12

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Pour les nombres de places imposées, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractères de la zone U :

La zone U est une zone correspondant à l'addition de plusieurs secteurs déjà urbanisés ou urbanisables du fait de la présence (ou de la projection) des réseaux disposant d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Certaines parties de cette zone sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondation.

Définition des différents secteurs de la zone U :

Ua : centre ancien. Le secteur Ua correspond à un habitat ancien, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et d'activités économiques.

Ub : secteur d'habitat en extension par rapport au secteur Ub. Le secteur Ub correspond à un habitat mixte, caractérisé par une structure traditionnelle mais plus récente que celle du centre ancien. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

Uj : secteur de jardins généralement situés en fond de parcelle où la constructibilité est axée sur les constructions annexes à l'habitation.

Article 1 - U : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
- Les caravanes.



- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les golfs.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole et/ou forestière et d'industrie.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'industrie, d'exploitation agricole et /ou forestière.

Article 2 - U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

Sont autorisées les constructions et installations à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.

Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination **à condition** de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Sont autorisées les constructions **à condition** d'être considérées comme des annexes à l'habitation.

Article 3 - U : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.



L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - U : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être traitées en priorité sur la parcelle d'accueil de la construction. Elles pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial communal si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il lui est impossible de traiter toutes les eaux pluviales sur sa parcelle.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.



Article 5 - U : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - U : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à destination d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- aux rampes handicapés.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 8 mètres.

Dispositions particulières au secteur Ub :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 4 et 12 mètres.

Dispositions particulières au secteur Uj :

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 2 mètres.



Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 - U : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - U : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Uj :

L'emprise au sol est limitée à 30m².

Article 10 - U : hauteur des constructions

Dispositions particulières au secteur Ua :

La hauteur des constructions et des installations est fixée à 12 mètres hors tout.

Dispositions particulières au secteur Ub :

La hauteur des constructions et des installations est fixée à 9 mètres hors tout. La hauteur de plancher du niveau RDC sera inférieure ou égale à 0,50 mètre du terrain naturel ou initial.

Dispositions particulières au secteur Uj :

La hauteur des constructions et des installations est fixée à 3 mètres hors tout.

Article 11 - U : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Dispositions particulières aux secteurs Ua et Ub :

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Toiture :

Les plans de toiture devront être compris entre 45 et 50°.

Elles doivent être recouvertes de tuiles plates petit moule de teinte terre cuite dans la proportion de 80/m² ou de tuiles plates mécaniques de même teinte dans la proportion de 20/m².

Les rives seront maçonnées ou en ruellées.

Les ouvertures pourront être des châssis de toit ou des lucarnes.

Les châssis de toiture auront une dimension maximum de 0.70 x 1.00 mètre.

Clôture :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions et le voisinage immédiat.

En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple ; l'ensemble étant traité en harmonie avec la ou les constructions.

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sont interdits les parements extérieurs blancs ou présentant un aspect réfléchissant ou de couleur criarde ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Dispositions diverses :

Les citernes de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.



Article 12 - U : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Toute réalisation de place de stationnement devra être conforme à la réglementation en matière d'accessibilité.

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations à destination d'habitat collectif ou de bureau, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface habitable.

Dispositions particulières au secteur Ua :

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il n'est pas exigé de création de places de stationnement.

Dispositions particulières au secteur Ub :

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement : 2 places minimum.

Article 13 - U : espaces libres et plantations

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

Pour les constructions nouvelles d'habitation et d'activités :

Il est conseillé au pétitionnaire d'implanter une haie polypécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % minimum de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.



Article 14 - U : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - U : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - U : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU est une zone vierge de toute urbanisation dans le prolongement du village destinée à être urbanisée à une urbanisation axée sur le développement de l'habitat sans toutefois interdire les activités compatibles avec un quartier d'habitation. Elle est nommée 1AU au sein du PLU traduisant une possibilité d'aménagement immédiat. Elle est constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

Sont interdits les travaux d'aménagement, l'extension ou l'adaptation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont interdits tous les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts et décharges de toutes natures, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
- Les Résidences Mobiles de Loisirs (RML).
- Les caravanes.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les golfs.

Sont interdites toute ouverture et exploitation de carrières.

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole et/ou forestière et d'industrie.

Article 2 - 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.



Sont autorisés les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à **condition** de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Article 3 - 1AU : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions, installations ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :



Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être traitées en priorité sur la parcelle d'accueil de la construction. Elles pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial communal si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il lui est impossible de traiter toutes les eaux pluviales sur sa parcelle.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - 1AU : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des dispositions particulières ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations à destination d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières,
- aux rampes handicapés.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 0 et 8 mètres.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 2 mètres.



Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 - 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - 1AU : hauteur des constructions

La hauteur des constructions et des installations est fixée à 9 mètres hors tout. La hauteur de plancher du niveau RDC sera inférieure ou égale à 0,50 mètre du terrain naturel ou initial.

Article 11 - 1AU : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Toiture :

Les plans de toiture devront être compris entre 45 et 50°.

Elles doivent être recouvertes de tuiles plates petit moule de teinte terre cuite dans la proportion de 80/m² ou de tuiles plates mécaniques de même teinte dans la proportion de 20/m².

Les rives seront maçonnées ou en ruellées.

Clôture :

Les clôtures seront constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- une grille ou un grillage simple,



- un muret ou un mur bahut (0.60 mètre maximum) de pierre locale ou recouvert d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec celui de la façade,
- une haie vive d'essences locales ou assimilables.

Elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les matériaux devront être choisis en harmonie avec la construction principale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Sont interdits les parements extérieurs blancs ou présentant un aspect réfléchissant ou de couleur criarde ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Dispositions diverses :

Les citernes de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article 12 - 1AU : stationnement

Toute réalisation de place de stationnement devra être conforme à la réglementation en matière d'accessibilité.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la réfection ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement : 2 places minimum.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations à destination d'habitat collectif ou de bureau, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface habitable.

Article 13 - 1AU : espaces libres et plantations

Pour les constructions nouvelles d'habitation et d'activités :



Il est conseillé aux pétitionnaires d'implanter une haie polypécifique (de plusieurs essences) et d'éviter les résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 30 % minimum de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Tout projet devra prévoir la plantation d'arbustes et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les éléments végétaux les plus remarquables devront être maintenus en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Article 14 - 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - 1AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - 1AU : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone agricole concerne les espaces ouverts de la commune cultivés ou pâturés.

Pour rappel, certaines parties de la zone sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondation.

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. Dans le cas d'un logement de gardiennage, ce dernier doit impérativement être :

- situé dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- édifié simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les extensions, adaptations et réfections à destination d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les constructions annexes à l'habitation à **la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Article 3 - A : accès et voirie

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A : desserte par les réseaux

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être traitées en priorité sur la parcelle d'accueil de la construction. Elles pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial communal si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il lui est impossible de traiter toutes les eaux pluviales sur sa parcelle.

Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.



Article 5 - A : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - A : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 7 - A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 - A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le point le plus éloigné d'une construction annexe à l'habitation ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - A : emprise au sol

La surface d'une construction annexe à l'habitation ne peut dépasser 30 m².

La somme des surfaces des constructions à destination d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².



Article 10 - A : hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 11 - A : aspect extérieur

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

Toiture et façades :

Les teintes des bâtiments d'activités seront choisies dans la palette des gris foncé, des verts foncé et des anthracites.

Dispositions diverses :

Les citernes de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Article 12 - A : stationnement

Toute réalisation de place de stationnement devra être conforme à la réglementation en matière d'accessibilité.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 13 - A : espaces libres et plantations

Pour toute nouvelle construction à usage d'activité, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige tous les 10 mètres le long du côté du bâtiment le plus long et le plus visible depuis les voies de communication et les zones d'habitat potentielles.



Article 14 - A : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - A : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - A : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone naturelle concerne principalement les espaces boisés et les espaces à proximité du lit mineur de la Cure. Elle comprend un secteur particulier Ne correspondant à l'emprise du camping.

Pour rappel, certaines parties de la zone et de son secteur sont concernées par une servitude liée au plan de prévention des risques inondation.

Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à l'ensemble de la zone en dehors du secteur Ne :

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière à l'exclusion de toute maison de gardiennage.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dispositions particulières au secteur Ne :

Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs à **condition** d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité de camping présente au sein du secteur et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.



Article 3 - N : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Accès :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être traitées en priorité sur la parcelle d'accueil de la construction. Elles pourront être acceptées dans le réseau d'assainissement pluvial communal si le pétitionnaire apporte la preuve qu'il lui est impossible de traiter toutes les eaux pluviales sur sa parcelle.



Réseau secs :

Les réseaux secs devront être enterrés. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Article 5 - N : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la demi-hauteur calculée à l'égout de toit sans être inférieur à 3 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 - N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article 9 - N : emprise au sol

Dispositions générales à l'ensemble de la zone en dehors du secteur Ne :

La surface d'une construction annexe à l'habitation ne peut dépasser 30 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 200 m².

Dispositions particulières au secteur Ne :

La somme des surfaces des constructions présentes sur l'unité foncière ne peut dépasser 10% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 - N : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Les constructions sont limitées à 3 mètres hors tout.

Article 11 - N : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Pour rappel, conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 - N : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble de la zone et du secteur Ne :

Toute réalisation de place de stationnement devra être conforme à la réglementation en matière d'accessibilité.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.



Article 13 - N : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - N : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE